

霍邱县城东片区四期、合肥高新区霍邱现代产业园区四期改
造项目红线范围内国有土地上房屋征收
皖正初评[2022]字第 Y0566 号

预
评
估
报
告
书

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

地址：合肥市濉溪路425号远航大厦1301室

房屋征收估价预评估报告

一、 估价项目名称：

霍邱县城东片区四期、合肥高新区霍邱现代产业园区四期改造项目红线范围内国有土地上房屋征收评估。

二、 估价委托人：

霍邱县住房和城乡建设局

三、 估价机构：

房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：章俊

备案等级：一级，证书编号：GA161003

有效期限：2025年03月09日

住所：合肥市庐阳区濉溪路425号远航大厦1301室

联系电话：0551-62658800、62619911（传真）

公司网址：www.ahzcp.com

四、 估价目的：

1、为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

2、为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调换房屋的价值。

五、 价值时点：

2022年6月16日（依据房屋征收决定公告发布之日）。

六、 估价对象：

1、被征收房屋：

结合委托方提供的材料，根据估价人员现场查勘，估价对象位于霍邱县



城东片区四期、合肥高新区霍邱现代产业园区四期改造项目红线范围内国有土地上房屋，地上现有房屋为商业、住宅，其中估价对象住宅房屋土地使用权性质为划拨，用途为住宅，被征收房屋为低层、多层房屋，房屋结构为砖混结构、砖木结构及其他结构等，本次评估砖木结构建成年代设定为 1990 年，砖混结构建成年代设定为 2000 年，估价对象商业房屋土地使用权性质为划拨，用途为商业，被征收房屋为低层，房屋结构为砖混结构、砖木结构及其他结构等，本次评估砖木结构建成年代设定为 1990 年，砖混结构建成年代设定为 2000 年，商业用房位于蓼东大道西侧，无物业管理，维护保养情况一般，水、电等设施齐全。

2、虚拟安置房（住宅、商业）。

根据《霍邱县城东片区四期、合肥高新区霍邱现代产业园区四期改造范围内国有土地上房屋征收补偿方案》，估价对象位于霍邱县城东片区四期、合肥高新区霍邱现代产业园区四期改造项目就地或就近建设的虚拟安置房，本次估价设定住宅虚拟安置房为钢混结构，高层，土地使用权性质分别为出让、划拨；估价对象中商业虚拟安置房为临街独立商业，所在层为 1、2 层，沿蓼中路分布，钢混结构，土地使用权性质分别为出让、划拨。虚拟安置房有良好物业管理配套，规划指标较好，六通一平，公共配套设施齐全。

3、安置房

根据《霍邱县城东片区四期、合肥高新区霍邱现代产业园区四期改造范围内国有土地上房屋征收补偿方案》，估价对象为双龙安置小区，土地使用权性质为划拨，房屋结构为钢混，高层，维护保养情况一般，水、电等配套设施齐全。

七、估价对象位置：

4	住宅	砖木二等	划拨	4009	建成年代设定 1990 年
5	住宅	其他一等	划拨	3864	建成年代设定 1990 年
6	住宅	其他二等	划拨	3829	建成年代设定 1990 年

2. 被征收商业用房

序号	用途	结构	土地性质	评估单价 (元/m ²)	备注
1	商业	砖混一等	划拨	10800	建成年代设定 2000 年、沿蓼东大道一层
2	商业	砖混二等	划拨	10693	建成年代设定 2000 年、沿蓼东大道一层
3	商业	砖木一等	划拨	10286	建成年代设定 1990 年、沿蓼东大道一层
4	商业	砖木二等	划拨	10189	建成年代设定 1990 年、沿蓼东大道一层
5	商业	其他一等	划拨	9818	建成年代设定 1990 年、沿蓼东大道一层
6	商业	其他二等	划拨	9730	建成年代设定 1990 年、沿蓼东大道一层

3. 安置房

序号	项目名称	用途	房屋结构	土地性质	评估单价 (元/m ²)	备注
1	双龙安置小区	住宅	钢混结构	划拨	4605	高层
2	安置房成本价	住宅	钢混结构	/	2200	高层

4. 虚拟安置房

序号	项目名称	用途	房屋结构	土地性质	评估单价 (元/m ²)	备注
1	原址虚拟安置房	住宅	钢混结构	划拨	4605	高层
2		住宅	钢混结构	出让	4770	高层
3		商业	钢混结构	划拨	14400	沿蓼东大道一层
4		商业	钢混结构	划拨	7200	沿蓼东大道一层
5		商业	钢混结构	出让	16000	沿蓼东大道一层
6		商业	钢混结构	出让	8000	沿蓼东大道二层

备注:

- 1、本次评估结果预评估，最终以出具正式评估报告为准。
- 2、房屋征收评估的房屋价值是未考虑被征收房屋在价值时点所受抵押、租赁的权利限制情形下最可能达到的公开市场价值。
- 3、本次预评估有效期从预评估报告出具之日起至本次征收项目结束止。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2022年6月25日

